

-91401

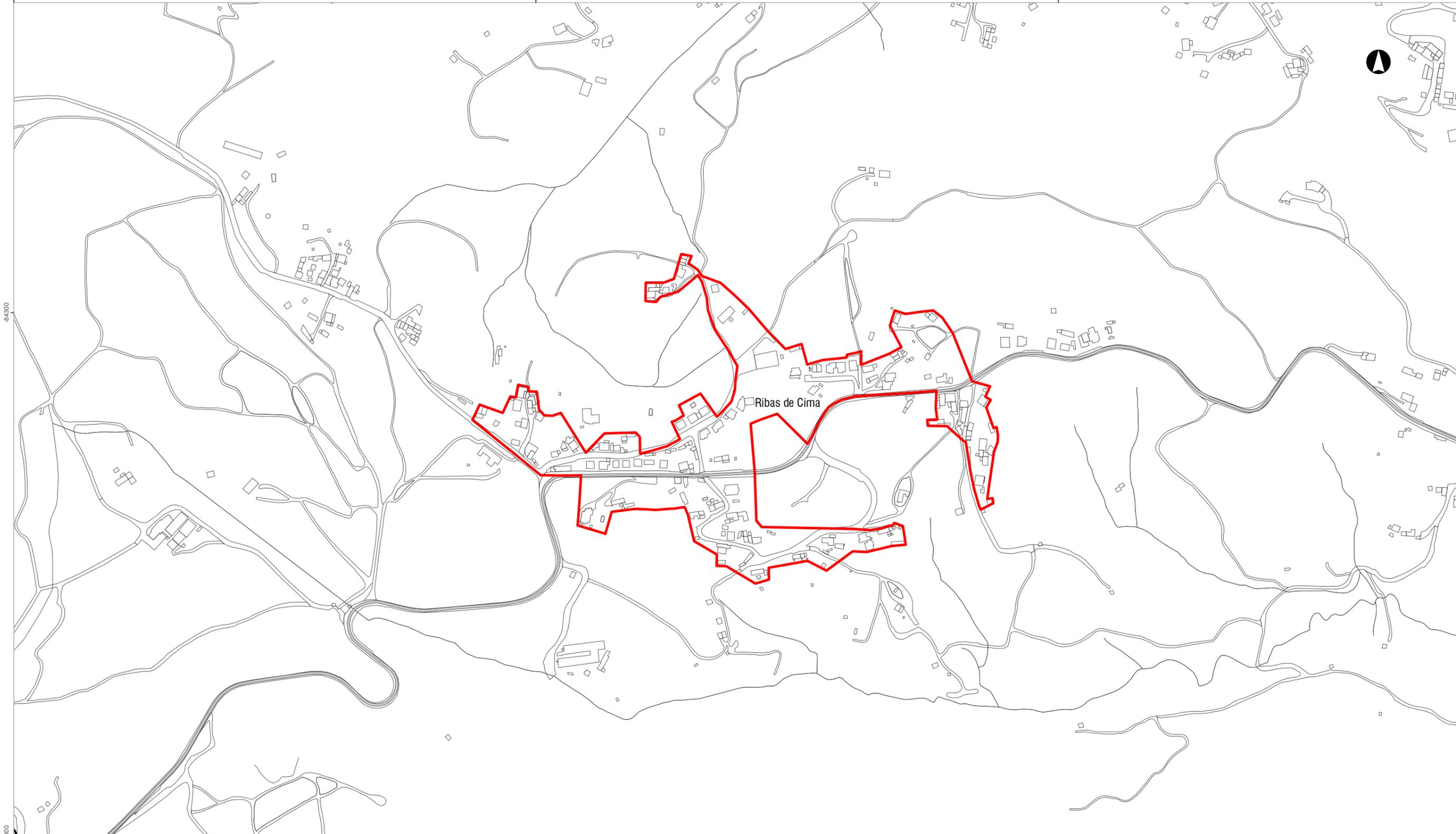
-90701

-90001

-84300

1.0 ABR 16

-85000



> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Ribas de Cima (9,14 ha)



- > Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
- > Escala: 1:5000
- > Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
- > Data da informação: 04 / 2016
- > Entidade responsável:
Câmara Municipal de Loures
- > Informação de Referência:
Cartografia Topográfica à esc. 1:10000
Homologada DGT 2008-04-02, processo nº 61
Propriedade: Município de Loures,
Produção: Consórcio Nivel/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73,
Data da informação: Abril de 2005.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBAS DE CIMA

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arq^a | Arquitetura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra



IDENTIFICAÇÃO

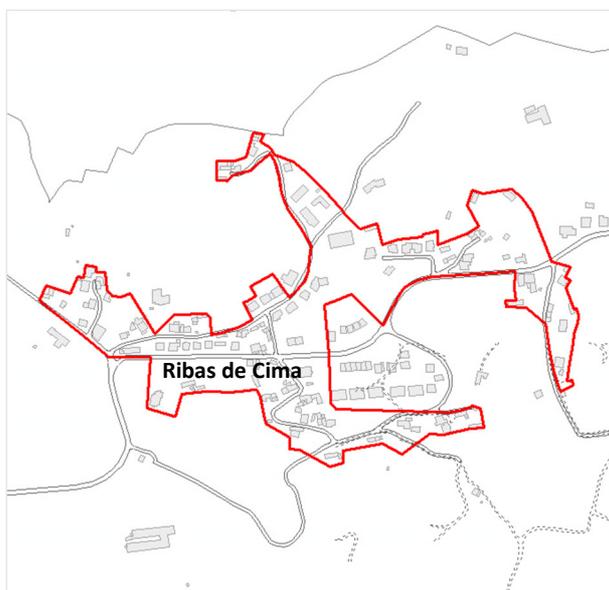
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE RIBAS DE CIMA

UOPG A NORTE

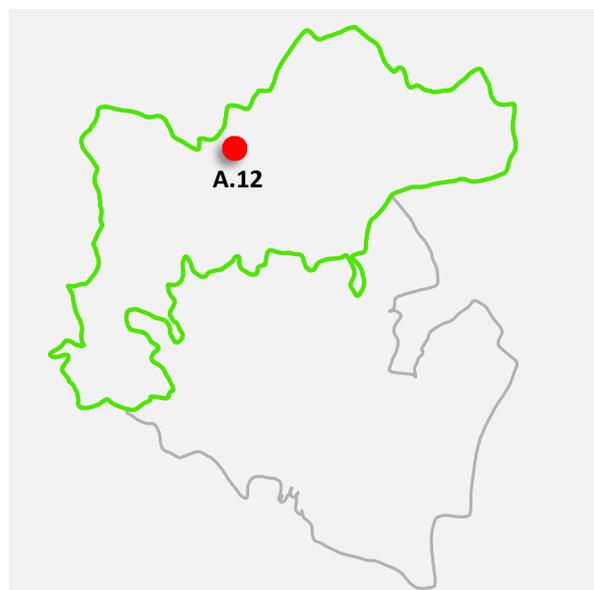
A.12

DIMENSÃO: 9,14 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 91,45 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Fanhões, na encosta do complexo vulcânico. O acesso processa-se pela EM627, tanto a nascente como a poente. Tem origem a poente na EN8 em Tocaldelos, e a nascente no Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado caracteriza-se por um ambiente rural, pese embora atravessado pela estrada municipal EM627 com tráfego viário de pouca intensidade.

A imagem urbana é muito desqualificada.

A estrutura urbana orgânica resulta da ocupação ao longo da Rua António Santos Saúde e Vida (EM627) e dos arruamentos confluem neste. Fraca consolidação do aglomerado. Existem grandes áreas vazias, que resultam da articulação da envolvente rural e do aglomerado.

O edificado com volumetrias entre um e dois pisos, apresenta-se fortemente descaracterizado e com dissonâncias que influenciam a imagem urbana de forma profunda.

A ARU não gera centralidade relevante e carece de um espaço público de referência.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Ribas de Cima possui 170 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são em número superior em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 53% e 41%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos jovens ultrapassa o dobro do número de indivíduos com 65 e mais anos (37% e 18,2%, respetivamente). Ainda que se trate de uma população com uma percentagem significativa de jovens, os reformados registam valores percentuais muito expressivos (61,5%), no seio da população sem atividade económica.

ANÁLISE DO EDIFICADO

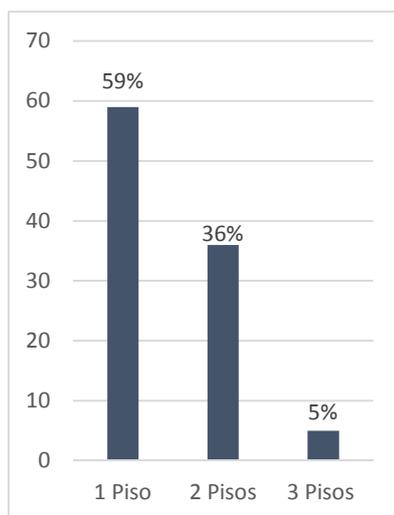
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Ribas de Cima	85	2,1	85	1,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,1% de edifícios e 1,7% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Ribas de Cima.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 1 piso, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
85	-	-	-	-	-	-	-	-

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
85	-	-	-	-	-	-	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O estado de conservação permite aferir a situação do edifício e do alojamento tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias, em várias componentes: cobertura, estrutura, paredes e caixilharia exterior. Consideraram-se as reparações classificadas de médias, grandes e muito grandes, na medida em que o estado de conservação dos edifícios ou frações autónomas, inseridos em ARU, deverá resultar de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção, por forma a que possam beneficiar de isenção de IMI. Na ARU de Ribas de Cima, não foram recenseados edifícios e alojamentos que apresentam necessidades intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%
65	-	-	65	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

Consideraram-se os edifícios e alojamentos construídos antes de 1996, com necessidades de reparações, uma vez que a delimitação da ARU integrou áreas cuja idade é predominantemente superior a 20 anos. Neste sentido, os edifícios e alojamentos anteriores a 1996, não apresentam necessidades de reparações.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
16	18,8	8	9,4	31	36,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
16	18,8	8	9,4	31	36,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Ponte de Ribas de Cima, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação		Maior parte habitação		Fins diferentes habitação	
	%		%		%
84	98,8	1	1,2	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (98,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Ribas de Cima	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	84%	57%
Arrendados	6%	33%
Outros	10%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Ribas de Cima é bastante superior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Norte. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes bastante inferior nesta ARU. Repare-se que apenas 6% são alojamentos em regime de arrendamento.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Ribas de Cima	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	80%	75%
Residência secundária	7%	17%
Vagos	13%	8%

BGRE, Censos de 2011, INE

Ao nível da forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos se constitui como residência habitual ou principal de pelo menos uma família, tanto no contexto das ARU da UOPG Norte como na ARU de Ribas de Cima, sendo nesta a proporção superior (80%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte. De facto, nas freguesias a norte do concelho de Loures é possível encontrar zonas muito aprazíveis e convidativas ao contacto com a natureza, pelo que muitas famílias tendem a optar por este tipo de habitação para usufruto durante os fins-de-semana.

No que respeita aos alojamentos vagos, isto é, que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação, estes assumem os 13%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Ribas de Cima, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população relativamente jovem. Representando cerca de 2% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Norte, o seu parque habitacional apresenta homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, e com algumas dissonâncias em termos de volumetria. Não se registaram edifícios e alojamentos que carecem de necessidades de reparações. Trata-se de um edificado relativamente recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem pouca expressão. Os alojamentos que se encontram vagos apresentam algum significado.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> Forte relação com envolvente natural; População relativamente jovem. 	<ul style="list-style-type: none"> Total dependência de aglomerados de hierarquia superior; Descaracterização do conjunto edificado; Fraca infraestruturização geral; Inexistência de um espaço público de referência; Presença de alojamentos vagos.

OBJETIVOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Para a área de reabilitação urbana é definida uma operação de reabilitação urbana simples, devendo a realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Reabilitar o edificado degradado
Remover os elementos dissonantes do edificado
Promover a relação entre o edificado e a envolvente natural

PRAZO DE EXECUÇÃO

Estabelece-se um prazo de execução para a operação de reabilitação urbana pelo período de 10 anos, a contar da data da aprovação.

PRIORIDADES

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

MODELO DE GESTÃO

O município irá assumir diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana nos moldes apresentados na operação de reabilitação urbana.

APOIOS, INCENTIVOS E FINANCIAMENTO

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Programa Porta 65 – Jovem

APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O modelo de execução das operações de reabilitação urbana definido para a ARU é a execução por iniciativa dos particulares, uma vez que está definida uma operação de reabilitação de reabilitação simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado. Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis deverão desencadear os procedimentos previstos no RJUE, para o controlo das operações urbanísticas pelo município.

O município poderá adotar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução quando se considerem oportunos durante o período de vigência da ARU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO

Resumo: Isenção de IMI para os edifícios objeto de ações de reabilitação e inseridos em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

Duração do benefício: 5 anos + 5 anos renováveis

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 7 do EBF

ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES

Resumo: Isenção de IMT para a aquisição de edifícios ou frações autónomas objeto de ações de reabilitação, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de propriedade, e quando inserida em Área de Reabilitação Urbana, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

Duração do benefício: Transmissão onerosa de propriedade

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 8 do EBF

DEDUÇÃO DE IRS

Resumo: Dedução de 30% em sede de IRS, até ao limite de 500€ dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, e quando inseridos em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

Duração do benefício: Anual em IRS

Legislação de enquadramento: Artigo 71.º, n.º 4 do EBF

REDUÇÃO DA TAXA DO IVA

Resumo: Redução da taxa do IVA para 6% para empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.

Duração do benefício: Faturação

Legislação de enquadramento: Artigo 18.º, Lista I n.º 2.23 do Código do IVA

REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS

Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.

Duração do benefício: Anual renovável

Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

TAXAS

Redução em 80 % do valor das taxas municipais de “Urbanização e edificação” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana;

Isenção de taxas municipais de “Utilização e Aproveitamento do Domínio Municipal” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana.